

Intern huurreglement deel 2: huurders

Inhoudstafel

1	Inleiding.....	3
2	Huurovereenkomst	3
2.1	Soorten huurovereenkomsten.....	3
2.1.1	Onbepaalde duur.....	3
2.1.2	Bepaalde duur	4
2.1.3	Contract ingehuurde woningen.....	4
2.2	Sleuteloverdracht.....	4
2.3	Registratie huurovereenkomst	4
2.4	Huurwaarborg.....	4
2.5	Brandverzekering	5
2.6	Betaling van de huur	6
2.7	Huurlasten.....	6
2.8	Zonnepanelen (Aster)	6
3	Huurder en bijwoner	7
3.1	Begrip huurder(s)	7
3.2	Begrip duurzame bijwoner?.....	7
3.3	Begrip tijdelijke bijwoner?	7
3.4	Gezinswijzigingen.....	8
4	Nieuwe huurdersverplichtingen sinds 01.01.2023.....	8
4.1	Basistaalvaardigheid Nederlands	8
4.2	Inschrijving bij VDAB	9
5	Einde van de huurovereenkomst	10
5.1	Opzeg door de huurder.....	10
5.2	Opzeg door Thuiswest.....	10
5.2.1	Het niet langer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde.	10
5.2.2	Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen.....	11
5.2.3	Fraude.....	12



5.3	Opzeg eigenaar (ingehuurde woning).....	12
5.4	Beëindiging van rechtswege	12
5.5	Afrekening van de huurwaarborg	12
6	Verhaal en beroepschrift.....	13
6.1	Verhaalprocedure	13
6.2	Beroepschrift bij de toezichthouder	14



1 Inleiding

Het intern huurreglement is een document waar de concrete regels van woonmaatschappij Thuiswest in vastgelegd worden. Het is bovendien een openbaar document en kan bijgevolg door iedereen opgevraagd worden.

- Het **eerste deel** richt zich tot de **kandidaat-huurders** van woonmaatschappij Thuiswest. Iedere wijziging wordt via de website van Thuiswest meegedeeld. Belangrijke thema's:
 - De inschrijvingsprocedure en inschrijvingsvoorwaarden
 - Het toewijssysteem, met de voorrangregels en lokale bindingselementen
- In dit **tweede deel** van het intern huurreglement krijgen de **huurders** van de woonmaatschappij meer informatie over de huurvoorwaarden. Dit deel kan opgevraagd worden bij de dienst klantenadministratie van Thuiswest en is terug te vinden op de website van Thuiswest.

Het intern huurreglement van Thuiswest geldt voor onbepaalde duur. Echter wordt dit reglement op regelmatige basis geëvalueerd en bijgestuurd; bijvoorbeeld op basis van gewijzigde wetgeving. Het bestuursorgaan van de Woonmaatschappij kan het intern huurreglement wijzigen. Iedere wijziging wordt via de website van Thuiswest meegedeeld.

Het bestuursorgaan van Thuiswest keurde dit document goed op 20.09.2024

In dit deel wordt er een bondig overzicht gegeven van de specifieke toepassingen die Thuiswest toepast in uitvoering van het Besluit Vlaamse Codex wonen van 2021 met betrekking tot de huurders. Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst Thuiswest dan ook formeel naar de integrale tekst van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2 Huurovereenkomst

2.1 Soorten huurovereenkomsten

Een huurovereenkomst in het kader van sociale verhuur kan niet gezien worden als een huurovereenkomst zoals ze bestaat in de private huursector. Constante rechtspraak en rechtsleer karakteriseren de juridische verhouding tussen de sociale huurder en de sociale verhuurder als een "hybride mengeling van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke elementen". Het administratief recht primeert, met aanvullend het gemeen (contracten- en huur-) recht. De sociale huurder is in de eerste plaats een gebruiker van een openbare dienst, wiens rechten en plichten éézijdig worden tot stand gebracht door de overheid. Als de regelgeving wijzigt, heeft dat ook directe gevolgen voor de reeds gesloten huurovereenkomsten. Dat noemen ze het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. Dat betekent dat de overheid éézijdig kan en moet optreden waar nodig en voor zover gerechtvaardigd door de eisen van de goede werking van de openbare dienst en de bescherming van het algemene belang.

2.1.1 Onbepaalde duur

De huurovereenkomsten van eigen woningen van de woonmaatschappij ondertekend vóór 01/03/2017 zijn van onbepaalde duur. Heeft de huurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur bij Thuiswest en verhuist de huurder binnen Thuiswest, dan blijft de huurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur behouden.



2.1.2 Bepaalde duur

Huurovereenkomsten van eigen woningen van de woonmaatschappij ondertekend vanaf 01/03/2017 zijn van bepaalde duur, met name 9 jaar. Vóór de afloop van de 9-jarige periode zal Thuiswest nagaan of de huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde en aan de voorwaarden inzake de correcte bezetting van de woning. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst automatisch met een termijn van 3 jaar verlengd. Voor de afloop van de verlengde termijn van 3 jaar zal Thuiswest opnieuw dezelfde controle doen. Als de huurder opnieuw aan beide voorwaarden voldoet zal de huurovereenkomst telkens met 3 jaar verlengd worden. Als de huurder niet aan de voorwaarden voor de verlenging voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Heeft de huurder een huurovereenkomst voor een termijn van 9 jaar en verhuist de huurder binnen Thuiswest tijdens deze termijn dan heeft de huurder recht op een huurovereenkomst voor het resterend aantal jaren met een minimum van 3 jaar.

2.1.3 Contract ingehuurde woningen

Voor de ingehuurde woningen wordt er met de huurder een huurcontract van 9 jaar afgesloten, dat stilzwijgend verlengd kan worden als ook het hoofdhuurcontract met de eigenaar-verhuurder stilzwijgend verlengd wordt. Een onderhuurovereenkomst van een ingehuurde woning kan echter nooit de duur van de hoofdhurovereenkomst overschrijden. Als Thuiswest minder dan negen jaar over de woning beschikt, zal Thuiswest de huurder herhuisvesten als het woonrecht nog geldt. De duur van de nieuwe huurovereenkomst is dan gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had.

Bovendien heeft de huurder van een sociale woning vanaf 1 januari 2023 een woonrecht van minstens 9 jaar, via één of meer huurovereenkomsten.

2.2 Sleuteloverdracht

De huurder ontvangt de sleutel van zijn huurwoning nadat:

1. de huurovereenkomst werd ondertekend;
2. alle noodzakelijke betalingen zijn uitgevoerd (kost plaatsbeschrijving, huurwaarborg, administratiekost voor de huurwaarborg indien deze wordt afbetaald);
3. de plaatsbeschrijving bij intrede is uitgevoerd

2.3 Registratie huurovereenkomst

Woonmaatschappij Thuiswest is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen 2 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen (art. 11 VVWD). Ook de huurder kan zijn huurovereenkomst laten registreren als hij dat wenselijk acht. Voor de huurder is geen registratietermijn bepaald. De registratie dient te gebeuren op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het verhuurde onroerende goed gelegen is en is in principe kosteloos. Het is de verhuurder die de eventuele kosten, zoals de boete bij laattijdige registratie, dient te betalen.

2.4 Huurwaarborg

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg stellen ter nakoming van zijn verbintenissen. De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs van eigen woningen of tweemaal de



contractuele huurprijs van ingehuurde woningen, met een begrenzing op 1.167 euro in 2024 (art. 6.61, §2, tweede lid BVCW). De begrenzing wordt jaarlijkse geïndexeerd.

De huurwaarborgen met Thuiswest worden in handen van Thuiswest gestort. In plaats van de waarborgregeling volgens het Vlaams Woninghuurdecreet, kan een verhuurder namelijk beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder (art. 6.61, §2, eerste lid BVCW).

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet op overschotten op de rekening courant lange termijn, vermeld in artikel 4.36, vierde lid BVCW. Thuiswest bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De huurder heeft ook het recht om zijn waarborg samen te stellen via:

- een **schriftelijke garantstelling van de huurwaarborg door het bevoegde OCMW** in afwachting van een éénmalige doorstorting door dat OCMW van het volledige bedrag, binnen 18 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst. Deze schriftelijke garantstelling en de voorwaarden worden bevestigd in een door het OCMW en Thuiswest te ondertekenen document.
- **De gespreide betaling van de huurwaarborg aan Thuiswest.** De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden. De eerste betaling is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs (eigen woningen van de woonmaatschappij) of de helft van de contractuele huurprijs (ingehuurde woningen). Dit moet vóór of bij de ondertekening van de huurovereenkomst betaald worden. Er wordt in dit geval een kleine administratieve vergoeding gevraagd van 15 euro (jaarlijks geïndexeerd). De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen. Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en huurlasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en huurlasten. Het betalingsplan wordt opgenomen in de huurovereenkomst met Thuiswest en wordt bijgevolg door de huurder ondertekend.

2.5 Brandverzekering

Thuiswest sluit voor elke woning die ze verhuurt een brandverzekering af, om haar aansprakelijkheid als eigenaar-verhuurder te dekken. Maar ook elke huurder moet verzekerd zijn tegen brand in zijn huurwoning. Deze brandverzekering dekt de huurdersaansprakelijkheid (= indien er schade ontstaat aan het gebouw door een "fout" van de huurder, moet de huurder deze schade betalen. De brandverzekering dekt deze kosten.)

Huurders die na 1 juli 2005 huurder zijn geworden bij Thuiswest moeten deze brandverzekering (voor de huurdersaansprakelijkheid) niet meer zelf afsluiten. Thuiswest doet dit in hun plaats en rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huur(lasten). Deze vorm van verzekeren heet "verzekeren met de clausule afstand van verhaal". De verzekering met de clausule afstand van verhaal die Thuiswest afsluit dekt enkel de woning, dus níét de inboedel. De huurder sluit dus best zelf nog een verzekering af voor de inboedel. Huurders met een huurcontract voor 1 juli 2005 krijgen ook de kans om in te stappen in de polis van Thuiswest. Dit wordt jaarlijks bij de huurprijsberekening in vraag gesteld en aangeboden.

Uitzondering:

Voor alle huurders van een ingehuurde woning uit de gemeenten Ardoioe, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare, Staden, Langemark-Poelkapelle, Poperinge en Zonnebeke werd een **inboedelverzekering** afgesloten in het verleden door de voormalige Sociaal Verhuurkantoren voor 1 januari 2024. Dit is een uitdovend scenario. De inboedelverzekering van ingehuurde woningen in Ardoioe, Hooglede, Lichtervelde,



Moorslede, Roeselare, Staden dekt een verzekerde waarde van 38.000 euro. De inboedelverzekering van ingehuurde woningen in Langemark-Poelkapelle, Poperinge en Zonnebeke dekt een verzekerde waarde van 8.000 euro.

2.6 Betaling van de huur

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs in eigen woningen, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning. Bij ingehuurde woningen ondersteunen de medewerkers vanuit Thuiswest bij de aanvraag voor een huursubsidie bij Wonen in Vlaanderen.

De huurprijs dient elke maand tegen de 10de van de maand op het rekeningnummer BE60 4675 3848 4170 te worden gestort met vermelding van de persoonlijke gestructureerde mededeling. Er kan ook via domiciliëring of doorlopende opdracht betaald worden.

De reële huurprijs van een eigen woning kan aangepast worden als het gemiddelde inkomen van de huurder, berekend over drie opeenvolgende, recente, maanden met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het gezinsinkomen in het referentiejaar. De huurder levert hiertoe de nodige stukken aan Thuiswest.

2.7 Huurlasten

Eigen woningen

Thuiswest kiest ervoor om te werken met een systeem van voorafbetalingen. Er wordt een voorschot bepaald op basis van de meest recente jaarlijkse afrekening. Jaarlijks gaat de verhuurder over tot een individuele afrekening van de kosten en lasten die via de voorafbetalingen zijn uitgevoerd in het voorgaande jaar of periode. De al dan niet doorrekening van kosten met betrekking tot huurlasten wordt bepaald in lijn met de bepalingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Ingehuurde woningen

Wat betreft de afrekening van de ingehuurde woningen, gebeurt dit ook op basis van maandelijks voorschotten en afrekeningen die Thuiswest ontvangt van de eigenaar. Het tijdstip van de jaarlijkse afrekening (vergelijking voorschotten en kosten) is afhankelijk van ontvangst van de facturatie van de eigenaar of syndicus van een gebouw.

2.8 Zonnepanelen (Aster)

Sociale huurders in een woning met zonnepanelen betalen enkel voor de gelijktijdig verbruikte zonnestroom (zelfverbruik). Dit is de zonnestroom die zij verbruiken op het moment dat de zonnepanelen - ten gevolge van de gunstige weersomstandigheden - opbrengen.

Zowel beschermde afnemers als niet-beschermde afnemers betalen per kWh gelijktijdig verbruikte zonnestroom. Sinds 01/2024 worden huurders met PV-installatie van ASTER beschouwd als beschermd voor de verrekening van het eigen verbruik. Dit tarief wordt elk kwartaal vastgelegd door de CREG. Concreet betekent dit dus dat het tarief van het zelfverbruik elk kwartaal zal wijzigen. Thuiswest bepaalt het voorschottarief voor 12 maanden in samenspraak met ASTER. Bij de eindafrekening wordt het correcte tarief per kwartaal toegepast. Thuiswest bekijkt op basis van de afrekening van de sociale huurder of het gevraagde voorschottarief dient aangepast te worden.



3 Huurder en bijwoner

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een huurder en bijwoner. De huurder heeft in alle ondergenoemde gevallen meldingsplicht bij elke gezinswijziging.

3.1 Begrip huurder(s)

De huurder is:

1. De persoon die zich voor de toewijzing had opgegeven als referentiehurder;
2. De persoon die met de referentiehurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont (ongeacht of dit voor of na de start van de huurovereenkomst gebeurt);
3. De feitelijke partner van de referentiehurder:
 - a. bij de aanvang van de huurovereenkomst, die in de sociale huurwoning woont of
 - b. die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is gaan bijwonen, die een verklaring op eer heeft ondertekend, en die dan na 1 jaar samenwonen van rechtswege huurder is geworden.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar' betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen dus niet aansprakelijk gesteld worden.

3.2 Begrip duurzame bijwoner?

Alle andere gezinsleden die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats vestigen. Inclusief feitelijke partners die na de start van de huur de woning betrekken en na het afleggen van een verklaring op eer nog geen jaar in de woning wonen.

Let op! De bijwoonst is niet toegelaten als de sociale huurwoning daardoor overbezet zou zijn of niet aangepast is aan de fysieke toestand van de bijwoners.

3.3 Begrip tijdelijke bijwoner?

Er zijn drie vormen van tijdelijke bijwoonst:

1. Een persoon waarvoor nog geen uitsluitsel is of hij een verblijfsvergunning zal krijgen;
2. Tijdelijk verblijf, bijvoorbeeld opvang van een kind met relatieproblemen of logement van kleinkinderen (feitenkwestie, intentie en duur is te beoordelen door de verhuurder);
3. Personen die minder dan 8 dagen per maand in de sociale huurwoning verblijven (bv. omgangsrecht waarbij het kind er twee weekends per maand verblijft).

Let op! De bijwoonst is niet toegelaten als de sociale huurwoning daardoor overbezet zou zijn of niet aangepast is aan de fysieke toestand van de bijwoners.

Tijdelijke bijwoonst wordt in principe voor maximaal drie maanden toegestaan. Dit is de algemene regel. Elke situatie wordt echter individueel behandeld. Indien de huurder voldoende kan motiveren waarom drie maanden niet lang genoeg is, kan hiervan afgeweken worden. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan Thuiswest stellen



dat het om een **duurzame bijwoning** gaat en wordt nagegaan of de persoon duurzaam kan bijwonen. Hierna wordt met terugwerkende kracht de huur en de huurlasten aangerekend, ingeval het een eigen woning betreft.

3.4 Gezinswijzigingen

Indien de gezinssituatie wijzigt tijdens de duur van de huurovereenkomst dient de huurder Thuiswest hiervan – zoals vermeld in de huurovereenkomst – binnen de maand schriftelijk op de hoogte te stellen. De gezinswijziging kan namelijk een invloed hebben op de huurprijs. Voorbeelden van gezinswijzigingen zijn onder andere geboorte kind, bijwoner, overlijden, ...

4 Nieuwe huurdersverplichtingen sinds 01.01.2023

Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, moet de huurder van een sociale huurwoning een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen naleven. Die verplichtingen gaan een stuk verder dan hetgeen privaatrechtelijk mogelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het (ver)huren van sociale huurwoningen.

Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan Thuiswest hem begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.

4.1 Basistaalvaardigheid Nederlands

Sinds 1 november 2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheidverplichting plaats voor de taalkennisverplichting. Nieuwe huurders moesten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn of een uitstel hebben gekregen.

Met basistaalvaardigheid Nederlands wordt het niveau van Nederlands bedoeld dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen (hetzelfde niveau dat al bij de taalbereidheidsvoorwaarde gold) (art. 6.20, eerste lid, 5° en 6° VCW).

Sinds 1 januari 2023 wordt het niveau van de taalkennis opgetrokken naar **niveau A2** van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Alleen huurders met wie een huurovereenkomst wordt gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1.

De nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen 2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst (in tegenstelling tot de huurders van voor 1 januari 2023, die moesten voldoen na 1 jaar). Deze termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen. Een huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling kan Thuiswest afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering (art. 6.38, derde lid BVCW).

Het gaat dan om:

- een verklaring van uitgeleerdheid
- een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.



Een huurder kan ook vrijgesteld zijn als hij met een medisch attest aantoonst dat hij door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

De huurder voldoet aan de verplichting als al bij de inschrijving of de toelating tot de woning een van de volgende voorwaarden vervuld zijn (art. 6.38, tweede lid BVCW):

- het voldoen aan de taalkennisvereiste stond voor Thuiswest manifest vast;
- op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering

Sinds 1 januari 2023 is het niet langer mogelijk om vast te stellen dat een huurder aan de taalkennisvereiste voldoet door het afnemen van een sneltest door Thuiswest. Enkel de bevoegde instanties voor integratie en inburgering kunnen vaststellen of iemand voldoet.

Als dat niet het geval is, en er is er geen vrijstelling of uitstelregeling, dient Thuiswest na te gaan of op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank kan afgeleid worden dat de huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Als het niet af te leiden is, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan de huurdersverplichting.

De huurder kan uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting (art. 6.38, vierde lid BVCW). Het uitstel kan Thuiswest afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering en kan in twee gevallen:

- om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden;
- er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

De beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen worden verder verduidelijkt in artikel 3 van het MB algemene uitvoering. Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet Thuiswest de toezichthouder verwittigen (art. 6.38, vijfde lid BVCW) die conform artikel 6.37 VCW een administratieve geldboete kan opleggen. Als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, zal hij als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De boete werkt immers niet bevrijdend.

4.2 Inschrijving bij VDAB

Sinds 1 januari 2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB (art. 6.20, eerste lid, 12° VCW). Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken. De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel.

Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders. Huurders die op 1 januari 2023 al een sociale huurovereenkomst hadden, kregen drie maanden de tijd (dus tot eind maart 2023) om aan de verplichting te voldoen.

Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. Thuiswest gaat, voor het sluiten van de huurovereenkomst, na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep



valt en informeert de kandidaat-huurder hierover. Zo kan deze laatste ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen voordat de huurovereenkomst start.

Als de huurder bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst nog niet aan de verplichting voldoet, dan kan Thuiswest hem nog een redelijke termijn geven om zich in te schrijven. Deze termijn werd ingevolge de beslissing van het bestuursorgaan van Thuiswest vastgelegd op drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert Thuiswest een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt Thuiswest de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen. Een andere sanctie, zoals opzeg van de huurovereenkomst, is wettelijk niet voorzien.

5 Einde van de huurovereenkomst

5.1 Opzeg door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat hij de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen. Ingeval het een eigen woning betreft wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurders. Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder – of wanneer beide huurders op hetzelfde moment de opzeg betekenen - geldt een opzeggingstermijn van 3 maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt er een opzeggingstermijn van 1 maand. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd. Als er nog bijwoners in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden worden.

5.2 Opzeg door Thuiswest

Als Thuiswest de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin Thuiswest met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Thuiswest kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen.

5.2.1 Het niet langer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde.

Als de huurder niet langer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van **zes maanden**. Het gaat om de volgende situaties :

- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht.



Maar er zijn een aantal uitzonderingen, die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties:

- Hij verwerft via erfenis of schenking: een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop: een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. De huurder kan aan Thuiswest vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

In het vierde geval moet hij na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

Let op!

- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.
- Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na 1 januari 2020.

5.2.2 Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt **drie maanden**.

De Vlaamse Codex Wonen bepaalt enkele tekortkomingen expliciet als ernstige tekortkomingen, wat niet betekent dat het niet naleven van de andere huurdersverplichtingen niet zouden kunnen gesanctioneerd worden met een opzeg van de huurovereenkomst. Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen beschouwt de decreetgever als ernstige tekortkomingen:

- De sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn;
- Toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat leidt tot een onaangepaste woning of die bijwoning niet werd gemeld aan Thuiswest;
- Toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de sociale huurwoning bijwoont terwijl ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of terwijl de woning hierdoor onaangepast is;
- De sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

De huurovereenkomst kan niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete door de Toezichthouders.



Om de uithuiszetting te vermijden, kan Thuiswest de huurder enerzijds doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding, en anderzijds doorverwijzen naar het onthaalbureau als de huurder valt onder de toepassing van het inburgeringsdecreet. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding kunnen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

5.2.3 Fraude

Als één van de huurders te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, en daardoor onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt **drie maanden**.

5.3 Opzeg eigenaar (ingehuurde woning)

Indien een eigenaar de ingehuurde woning opzegt of indien Thuiswest het hoofdhuurcontract met de eigenaar van de ingehuurde woning opzegt, dan wordt de onderhuurder binnen de 15 dagen op de hoogte gebracht van deze opzeg via een aangetekend schrijven.

Het woonrecht van negen jaar ging voor zittende huurders van ingehuurde woningen van start op 1/1/2023. Bij opzeg van de hoofdhuurovereenkomst dient Thuiswest deze huurders te herhuisvesten zolang hun woonrecht nog loopt.

5.4 Beëindiging van rechtswege

- Als de laatste huurder overlijdt;
- Als de laatste huurder de huurovereenkomst opzegt;
- Als de laatste huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven;
- Als de huurders verhuizen naar een andere sociale woning van Thuiswest en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten.

5.5 Afrekening van de huurwaarborg

Thuiswest kan pas in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die na de verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan Thuiswest overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van de uittrede, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.

Bij een wijziging van de gezinssamenstelling wordt de waarborg niet herzien. Er wordt ook geen tussentijdse afrekening gemaakt. De huurder dient dit zelf te regelen met het vertrekkende gezinslid.

Als de laatste huurder overlijdt, moet aan de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van erfopvolging gevraagd worden. Dit document kan opgevraagd worden bij FOD Financiën en heeft de huurder ook sowieso nodig bij het afsluiten of vrijgeven van de rekening bij de Bank. Dergelijke akte geeft uitsluitel over het al dan niet bestaan van een testament en bevestigt de identiteit van de erfgenamen. In het geval er geen rechthebbenden of erfgenamen zijn, en er dus niemand opdaagt, wordt dit dus beschouwd als onbeheerde nalatenschap en kan er een verzoekschrift gericht worden aan de procureur des Konings van de laatste woonplaats van de overledene opdat hij van de rechtbank van eerste aanleg de benoeming zou vorderen van een curator van een onbeheerde nalatenschap (cf. art. 813 B.W.).



6 Verhaal en beroepschrift

6.1 Verhaalprocedure

Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van Thuiswest, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst. In het geval Thuiswest geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief. Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

De meldingsplicht van het verhaalrecht

Thuiswest moet in de brief met zijn beslissing aan de kandidaat-huurder de verhaalsmogelijkheid vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend. De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, wordt uiteraard niet gericht aan andere kandidaat-huurders en zal bijgevolg die vermelding niet moeten bevatten.

Procedure

Wanneer een benadeelde een beslissing van Thuiswest wil betwisten, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als Thuiswest geen formele beslissing heeft genomen om de benadeelde in te schrijven of versneld een woning toe te wijzen, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen. De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Thuiswest en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent Thuiswest zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder. Als Thuiswest vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een voorrang binnen pijler 4. Als er binnen dertig dagen nadat Thuiswest de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van Thuiswest wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van Thuiswest. Als iemand van het verhaalrecht wilt gebruikmaken, bezorgt hij/zij een aangetekend schrijven met voldoende motivatie aan de toezichthouders op volgend adres:

Agentschap Wonen in Vlaanderen
afdeling toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel



6.2 Beroepschrift bij de toezichthouder

Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepschrift indienen bij de toezichthouder als Thuiswest niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is alleen mogelijk in het geval het gaat om een huurovereenkomst van bepaalde duur (negen jaar) die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de bezettingsgraad van de woning.

De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

Thuiswest moet in de brief waarin hij beslist niet in te gaan op het verzoek om de opzegging in te trekken, de beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het beroep moet worden ingediend.

Procedure

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met Thuiswest. De brief moet verstuurd worden binnen een termijn van 30 dagen. Die termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van Thuiswest. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening. De huurder kan ook vragen om gehoord te worden en kan zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Als hij vertegenwoordigd wil worden door een huurdersbond of vertrouwenspersoon, dan is een schriftelijk mandaat nodig. Als er hoorzitting is, wordt de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen. De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder. De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en Thuiswest verzenden. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). Deze termijn wordt berekend vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending. De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepschriften is of wanneer de toezichthouder te maken krijgt met onvoorziene omstandigheden. Door het verlengen van de termijn wordt het mogelijk om een rechtsgeldige beslissing te maken. De toezichthouder moet de beslissing om de termijn te verlengen tegelijk aan de huurder en Thuiswest verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). De opzegging moet worden ingetrokken als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn.

